Pengerang Refining Co Sdn Bhd lwn Majlis Perbandaran Pengerang

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — PERMOHONAN SEMAKAN KEHAKIMAN NO JA-25–16–07 TAHUN 2023, JA-25–34–10 TAHUN 2023, JA-25–35–10 TAHUN 2023 DAN JA-25–36–10 TAHUN 2023
NURULHUDA NUR'AINI H
31 JANUARI 2025

Prosedur Sivil — Semakan kehakiman — Permohonan — Membatalkan keputusan pihak berkuasa tempatan mengenakan cukai taksiran secara retrospektif — Pindaan terhadap senarai nilaian — Sama ada pihak berkuasa tempatan mempunyai kuasa mengenakan cukai taksiran secara retrospektif — Akta Kerajaan Tempatan 1976 ss 137 & 144

Terdapat empat semakan kehakiman yang melibatkan pihak-pihak yang sama iaitu permohonan semakan kehakiman No JA-25–16–07 Tahun 2023, JA-25–34–10 Tahun 2023, JA-25–35–10 Tahun 2023 dan JA-25–36–10 Tahun 2023. Semakan-semakan kehakiman ini adalah berkaitan keputusan responden mengenakan cukai taksiran terhadap pemohon secara retrospektif berkenaan dengan harta-harta/ aset-aset/pembangunan-pembangunan relevan pemohon yang berada di dalam kawasan pentadbiran responden. Permohonan semakan kehakiman No JA-25-16–07 Tahun 2023 adalah berhubung dengan bangunan tambahan di Pakej 30A bagi Fasa 1 dan 2 yang terletak di atas sebahagian tanah yang telah dipajak oleh Petronas Hartabina Sdn Bhd kepada pemohon untuk tempoh 30 tahun sehingga 13 Jun 2046 yang telah memperoleh perakuan siap dan pematuhan ('CCC') pada 2 Disember 2019. Oleh kerana pemohon mendapat manfaat daripada infrastuktur bangunan yang telah sedia untuk digunakan, responden, mengenakan nilai tambah ke atas Pakej 30A Fasa 1 dan 2. Berikutan itu, keseluruhan amaun cukai taksiran retrospektif sebanyak RM1,442,851.85 telah dibayar oleh pemohon kepada responden pada 26 April 2023. Bagi Semakan Kehakiman JA-25–35–10 Tahun 2023 pula, ia melibatkan cukai taksir ke atas 2014.30 hektar luas dengan pajakan selama 30 tahun di mana tarikh luput ialah 13 Jun 2046. Harta-harta melibatkan pembangunan tambahan di Pakej 6A di plot 53B dan 64B, sebahagian dari Lot 11369. CCC pula dikeluarkan pada 4 Februari 2020. Dari segi tarikh kiraan cukai taksiran secara retrospektif, ia bermula dari 1 Januari 2020. Atas bantahan pemohon, sebanyak RM658,636.67 telah pun dibayar oleh pemohon pada 8 Ogos 2023. Selanjutnya, bagi Semakan Kehakiman JA-25–34–10 Tahun 2023 dan JA-25–36–10 Tahun 2023 yang melibatkan cukai taksir ke atas 2014.30 hektar luas dengan pajakan selama 30 tahun di mana tarikh luput ialah 13 Jun 2046 dimana CCC dikeluarkan

pada 3 Jun 2020, tarikh kiraan cukai taksiran secara retrospektif telah bermula dari 1 Januari 2020. Atas bantahan, pemohon, sebanyak RM1,868,052.92 dan RM5,526,055.96 telah pun dibayar oleh pemohon pada 8 Ogos 2023. Berikutan itu, pemohon memohon untuk keputusan-keputusan cukai taksir secara retrospektif ini dibatalkan tanpa prejudis kepada bayaran yang telah dibuat pemohon, untuk dikembalikan. Antara isu yang dibangkitkan untuk pertimbangan mahkamah adalah: (a) sama ada mahkamah boleh bergantung kepada keputusan Mahkamah Rayuan dalam *Tropiland Sdn Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang* [1998] 4 MLJ 70 ('Tropiland') berhubung kandungan peruntukan dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta 171') ini membolehkan cukai taksir dikenakan secara ke belakang melalui pemakaian prinsip 'stare decisis'; dan (b) dengan pemakaian prinsip 'stare decisis', sama ada memadai untuk mahkamah menerima dapatan undang-undang oleh mahkamah atasan bahawa senarai nilaian boleh dipinda dan berkuatkuasa ke belakang sebagai mengikat mahkamah tanpa perlu untuk mempersoal keesahan keputusan mahkamah atasan.

Diputuskan, menolak permohonan semakan kehakiman:

(1) Senarai nilaian pindaan bagi harta-harta yang disenaraikan yang berupa bangunan tambahan di Pakej 30A bagi Fasa 1 dan 2 hanya wujud sebagai satu senarai nilaian pindaan yang baharu dan terkini. Senarai nilaian yang dinyatakan adalah tidak munasabah kerana pajakan kepada pemohon hanya berkuatkuasa bermula 14 Jun 2016 sehingga 13 Jun 2046. Berdasarkan peruntukan s 137 Akta 171 dengan mengambil kira fakta kes, ia mencadangkan pihak responden tidak dihalang daripada mengemukakan senarai nilaian terbaharu dan apa-apa peruntukan Akta 171 perlulah dibaca untuk menjurus ke arah membenarkan cukai taksiran ke belakang dengan mengambil kira prinsip Tropiland Sdn Bhd dan s 144 Akta 171 (lihat perenggan 16–17).

(2) Keputusan menolak relif untuk membuat deklarasi responden tidak berhak dan tiada kuasa untuk mengenakan cukai taksiran terhadap pemohon secara retrospektif adalah bersandarkan kepada prinsip yang diputuskan dalam kes Tropiland yang memutuskan dalam situasi berlakunya 'mistake, oversight or fraud' (keadaan ini dinyatakan secara khususnya dalam penghakiman Mahkamah Rayuan dalam kes Tropiland dan semestinya juga meliputi keadaan-keadaan lain di bawah s 144), prinsip dalam kes Tropiland ini masih merupakan 'good law' dan belum diketepikan. Berpandukan kepada dapatan ini, maka peruntukan Akta 171 perlulah dibaca untuk memberi ruang kepada responden menuntut semula apa-apa ketinggalan dalam bayaran cukai taksir jika berlaku diakibatkan oleh keadaan-keadaan ini. Maka, hujahan pemohon yang memberi tafsiran yang sempit tidak wajar diterima (lihat perenggan 2 & 21–22).

(3) Pemohon tidak memberi penekanan kepada perkataan-perkataan lain di dalam s 144 sendiri iaitu 'of the holding in question' dan 'Valuation List so amended' yang terdapat dalam s 144 iaitu ' and rates shall be payable in respect of the holding in question in accordance with the Valuation List so amended'. 'Holdings in question' yang dirujuk dalam 'valuation list so amended' semestinya merujuk kepada senarai nilaian terpinda yang terkini yang merangkumi bangunan tambahan Pakej 30A Fasa 1 dan 2. Dengan ini, tafsiran yang lebih luas harus diberikan kepada peruntukan yang ada kerana apabila undang-undang telah mengenal pasti situasi yang boleh berlaku yang menyentuh kesahihan senarai nilaian seperti 'fraud', penambahbaikan kepada pegangan, pengubahsuaian pegangan, maka secara munasabahnya akan membawa kepada pindaan pembetulan kepada senarai nilaian oleh responden. Ini semestinya disusuli dengan tindakan responden untuk pengambilan semula 'recovery' jumlah sebenar yang menjadi tertunggak dan perlu dibayar oleh pemilik pegangan (*Tropiland Sdn Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang* [1998] 4 MLJ 70). Oleh itu, tiada berlaku apa-apa yang 'irrational', 'illegal' atau 'procedural impropriety' (lihat perenggan 22, 25 & 50).

(4) Dengan keputusan responden mendengar bantahan pemohon dan memberikan remisi, tiada apa-apa ketidakaturan yang berbangkit dalam proses meminda dan mengeluarkan notis cukai taksir terpinda ke belakang. Pihak-pihak tidak kira sama ada di pihak pemohon mahupun responden tidak boleh dibenarkan untuk mengambil keuntungan atau manfaat bertentangan dengan kepentingan pihak yang satu lagi. Dalam erti kata lain, responden tidak boleh mendapat faedah cukai sedangkan pembangunan atas pegangan milik pemohon belum diiktiraf undang-undang sebagai layak diduduki atau beroperasi melalui CCC. Pemohon juga, pada masa yang sama tidak layak untuk mendapat manfaat atas pembangunan di atas pegangannya tanpa membuat apa-apa bayaran cukai taksir yang berhak dituntut dan dibayar kepada pemohon. Berikutan itu, semakan-semakan kehakiman pemohon adalah ditolak (lihat perenggan 68–69).

[English summary

There were four judicial reviews involving the same parties, namely Judicial Review Applications No JA-25–16–07 of 2023, JA-25–34–10 of 2023, JA-25–35–10 of 2023 and JA-25–36–10 of 2023. These judicial reviews were related to the respondent's decision to impose assessment tax on the applicant retrospectively in respect of the applicant's relevant properties/assets/ buildings that were within the respondent's administrative area. The Application for Judicial Review No JA-25–16–07 of 2023 was in relation to the additional building in Package 30A for Phase 1 and 2 which was located on part of the land that was leased by Petronas Hartabina Sdn Bhd to the applicant for a

period of 30 years until 13 June 2046 which had obtained a Certificate of Completion and Compliance ('CCC') on 2 December 2019. As the applicant benefitted from the ready-to-use building infrastructure, the respondent imposed additional value on Package 30A Phase 1 and 2. Following that, the total retrospective assessment tax amount of RM1,442,851.85 was paid by the applicant to the respondent on 26 April 2023. As for the Judicial Review of JA-25–35–10 of 2023, it involves assessment tax on 2014.30 hectares of land with a lease for 30 years with an expiry date of 13 June 2046. The properties involve additional building in package 6A on plots 53B and 64B, part of Lot 11369. The CCC was issued on 4 February 2020. In terms of the date of retrospective calculation of assessment tax, it started from 1 January 2020. Over the applicant's objection, a total of RM658,636.67 had already been paid by the applicant on 8 August 2023. Further, for the judicial review of JA-25–34–10 of 2023 and JA-25–36–10 of 2023 involving assessment tax on 2014.30 hectares of land with a lease for 30 years where the expiry date was 13 June 2046 where the CCC was issued on 3 June 2020, the date of retrospective calculation of assessment tax had commenced from 1 January 2020. Despite the objection by the applicant, a total of RM1,868,052.92 and RM5,526,055.96 had already been paid by the applicant on 8 August 2023. Accordingly, the applicant prayed for these retrospective assessment tax decisions to be dismissed without prejudice to the payment made by the applicant, to be refunded. Among the issues raised for consideration by the court were: (a) whether the court could rely on the decision of the Court of Appeal in *Tropiland Sdn Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang* [1998] 4 MLJ 70 ('Tropiland') on the provisions in the Local Government Act 1976 ('Act 171') which allows assessment tax to be levied retrospectively through the application of the principle of 'stare decisis'; (b) With the application of the principle of 'stare decisis', whether it was sufficient for the court to accept the finding of law by the apex court that the list of valuations could be amended and retrospectively applied as binding on the court without the need to question the validity of the decision of the apex court.a

Held, dismissing the judicial review application:

(1) The list of amended valuations for properties listed in the form of additional buildings in Package 30A for Phase 1 and 2 only existed as a new and up-to-date amended valuation list. The list of valuations stated was unreasonable as the lease to the applicant was only effective from 14 June 2016 until 13 June 2046. Based on the provisions of s 137 of Act 171 considering the facts of the case, the respondent was not barred from submitting the latest valuation list. Any provision of Act 171 should be read to allow the retrospective assessment tax taking into account the principles decised in Tropiland Sdn Bhd and s 144 of the Act 171 (see paras 16–17).

(2) The decision to dismiss the relief to declare that the respondent was not

entitled and had no power to impose assessment tax on the applicant retrospectively was based on the principle decided in the Tropiland case on 'mistake, oversight or fraud' (this situation was specifically stated in the judgment of the Court of Appeal in the Tropiland case and also covered other circumstances under s 144), the principle in the Tropiland case was still 'good law' and was not set aside. Based on this finding, the provisions of Act 171 should be read to allow for the respondent to collect any arrears in payment of assessment tax if it occurs due to these circumstances. Therefore, the applicant's submission giving a narrow interpretation should not be accepted (see paras 2 & 21–22).

(3) The applicant did not emphasise the other words in s 144 namely 'of the holding in question' and 'Valuation List so amended' which were found in s 144 namely 'and rates shall be payable in respect of the holding in question in accordance with the Valuation List so amended'. 'Holdings in question' referred in the 'valuation list so amended' means the latest amended valuation list which includes additional buildings of Package 30A Phase 1 and 2. A broader interpretation should be given to the existing provisions because once the law had identified situations that may occur that touch on the validity of the valuation list such as fraud, improvement to holding, modification of holding, then it would reasonably lead to the amended valuation list by the respondent. This should be followed by the respondent's action for the recovery of the actual outstanding amount and payable by the holder (*Tropiland Sdn Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang* [1998] 4 MLJ 70). Therefore, there was nothing 'irrational', 'illegal' or 'procedural impropriety' in this case (see paras 22, 25 & 50).

(4) With the decision of the respondent to hear the applicant's objection and grant remission, there was no irregularity arising in the process of amending and issuing the amended assessment tax notice retrospectively. The parties, regardless of whether they were on the side of the applicant or the respondent, could not be allowed to take profits or benefits contrary to the interests of the other party. In other words, the respondent could not get tax benefits whereas the building development on the applicant's holdings had not been legally eligible to occupy or operate through the CCC. The applicant also, at the same time, was not eligible to benefit from the development on his hold without making any payment of assessment tax which was entitled to be claimed and paid to the applicant. Accordingly, the applicant's judicial reviews were dismissed (see paras 68–69).]

Kes-kes yang dirujuk

Akira Sales & Services (M) Sdn Bhd v Nadiah Zee bt Abdullah and another appeal [2018] 2 MLJ 537; [2018] 2 CLJ 513, MP (dirujuk)

A *Cathay Finance Co Ltd v Municipal Councillors of George Town, Penang* [1957] 3 MC 105 (diikut)
Civil Service Unions v Minister for the Civil Service [1985] AC 374, HL (dirujuk)
Kanagasingam a/l Anantham v Timbalan Menteri Dalam Negeri, Malaysia & Ors [2019] 4 MLJ 103, MR (dirujuk)
B *Kolonel Dr Faiz Azraai bin Abdul Aziz v Mahkamah Tentera Divisyen Keempat Infantri Malaysia* [2023] 4 MLJ 78; [2023] 5 CLJ 843, MP (dirujuk)
Majlis Daerah Hulu Selangor v United Plantations Bhd [2021] 6 MLJ 53, MP (dirujuk)
C *Noraini bt Omar (wife of the deceased, Ku Mansur bin Ku Baharom and mother of the deceased, Ku Amirul bin Ku Mansor) & Anor v Rohani bin Said and another appeal* [2006] 3 MLJ 150, CA (dirujuk)
Petronas Gas Bhd v Majlis Bandaraya Shah Alam (Semakan Kehakiman No 25–12–03 Tahun 2016) (tidak dilaporkan), MT (dirujuk)
D *Petronas Gas Bhd v Majlis Bandaraya Shah Alam* (Saman Pemula No BA-24NCVC-131–06 Tahun 2016) (tidak dilaporkan), MT (dirujuk)
R Rama Chandran v The Industrial Court of Malaysia & Anor [1997] 1 MLJ 145, MP (dirujuk)
E *Rodwell v Gwynne Trusts Ltd* [1970] 1 All ER 314, HL (dirujuk)
Tai Chai Yu v The Chief Registrar of the Federal Court [1998] 2 MLJ 474, MR (dirujuk)
Tenaga Nasional Bhd v Majlis Daerah Dungun [2009] 6 MLJ 322, MP (dirujuk)
F *The Shell Co of the Federation of Malaya v President, Town Council Bandar Penggaram, Batu Pahat* [1962] 1 MLJ 277 (dirujuk)
Tropiland Sdn Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang [1998] 4 MLJ 70; [1998] 4 CLJ 299, MR (diikut)

G **Undang-undang yang dirujuk**

Akta Kerajaan Tempatan 1976 ss 2, 3, 9, 133, 137, 137(2), 142, 144, 144(1), (1)(a), (1)(b), 145, 145(1)

Vijay Raj (Ratha a/p Govindasamy, Diba Natalia Ishak, Tan Hui Sen, Neshel a/l
H *Inbashekaran (Pelatih Dalam Kamar) dan Simran Kaur (Pelatih Dalam Kamar) bersamanya) (Skrine) dalam Permohonan Semakan Kehakiman No JA-25–16–07 Tahun 2023, JA-25–35–10 Tahun 2023, No JA-25–34–10 Tahun 2023 dan JA-25–36–10 Tahun 2023 bagi pihak pemohon.*
Mohd Radzi Yatiman (Rahim & Lawrnee) dalam Permohonan Semakan
I *Kehakiman No JA-25–16–07 Tahun 2023 dan JA-25–35–10 Tahun 2023 bagi pihak responden.*
Khairul Nizam bin Abd Razak (Khairul Suhail Salwa & Co) dalam Permohonan Semakan Kehakiman No JA-25–34–10 Tahun 2023 dan JA-25–36–10 Tahun 2023 bagi pihak responden.

Nurulhuda Nur'aini H:

[1] Rayuan ke Mahkamah Rayuan ini adalah terhadap keputusan mahkamah, yang bersandarkan kepada s 133 dan s 144:

Seksyen 133 Lamanya tempoh kadar

Kadar yang tersebut dalam seksyen 127 dan seksyen 128 hendaklah berterusan selama sesuatu tempoh tidak melebihi dua belas bulan dan hendaklah kena dibayar tiap-tiap setengah tahun terlebih dahulu oleh pemunya pegangan itu di pejabat pihak berkuasa tempatan atau di tempat lain yang ditetapkan dalam bulan Januari dan bulan Julai dan hendaklah ditaksirkan dan dilevi mengikut cara yang diperuntukkan di dalam ini kemudian daripada ini.

Section 133 Duration of rate.

The rates referred to in sections 127 and 128 shall endure for any period not exceeding twelve months and shall be payable half-yearly in advance by the owner of the holding at the office of the local authority or other prescribed place in the months of January and Julai and shall be assessed and levied in the manner hereinafter provided.

Seksyen 144 Pindaan kepada Senarai Nilaian

(1) Jika oleh sebab —

(a) kesilapan, alpa atau fraud nama seseorang atau butir-butir nama pegangan berkadar yang sepatutnya telah dimasukkan dalam atau ditinggalkan dari Senarai Nilaian telah ditinggalkan dari atau dimasukkan dalam Senarai Nilaian, mengikut mana-mana yang berkenaan, atau sesuatu pegangan berkadar telah dinilaikan dengan tidak mencukupi atau dengan berlebihan atau kerana apa-apa jua sebab lain, sesuatu pegangan berkadar telah tidak dimasukkan dalam Senarai Nilaian itu;

(b) apa-apa bangunan didirikan, diubah suai, diubah, diruntuhkan atau dibina semula, atau kemajuan lain dibuat pada sesuatu pegangan berkadar, nilainya telah dinaikkan;

(c) apa-apa bangunan atau bahagian sesebuah bangunan diruntuhkan atau apa-apa kerja lain dijalankan di atas pegangan berkadar, nilainya telah diturunkan;

(d) apa-apa pegangan berkadar yang telah dimasukkan dalam suatu nilaian bersama dan yang pada pendapat Pegawai Penilai sepatutnya telah dinilai secara berasingan atau selainnya;

(e) dikeluarkan apa-apa hakmilik baru mengenai sesuatu pegangan;

(f) apa-apa perubahan pada pegangan berkadar disebabkan oleh mana-mana undang-undang berhubungan dengan perancangan, yang mengakibatkan nilai pegangan itu naik atau turun,

Pegawai Penilai boleh pada bila-bila masa meminda Senarai Nilaian itu dengan sewajarnya dan kadar hendaklah kena dibayar mengenai pegangan yang berkenaan

A itu mengikut Senarai Nilaian yang dipinda sedemikian.

(2) Notis hendaklah diberi kepada semua orang yang ada kenamengena dengan pindaan mengenai masa pindaan itu akan dibuat, yang tidak kurang daripada tiga puluh hari dari tarikh notis itu disampaikan.

B (3) Seseorang yang terkilan dengan pindaan kepada Senarai Nilaian atas mana-mana daripada alasan yang dinyatakan dalam seksyen 142 boleh membuat bantahan secara bertulis kepada pihak berkuasa tempatan tidak kurang daripada sepuluh hari sebelum masa yang ditetapkan dalam notis itu dan hendaklah diberi peluang untuk didengar sendiri atau melalui seseorang ejen yang diberi kuasa.

C (4) Apa-apa pindaan yang dibuat di bawah seksyen ini boleh, menurut budi bicara pihak berkuasa tempatan, memberi perhatian kepada aras nilai-nilai tahunan atau nilai tambah yang terdapat seperti pada atau lebih kurang pada masa Senarai Nilaian semasa telah disediakan.

(5) Apa-apa pindaan yang dibuat dalam Senarai Nilaian mengikut seksyen ini D hendaklah disahkan oleh pihak berkuasa tempatan.

(6) Jika oleh kerana sesuatu pindaan dalam Senarai Nilaian kadar yang kena dibayar mengenai sesuatu pegangan dinaikkan, dikurangkan atau dihapuskan, maka kadar baru itu hendaklah kena dibayar, atau kadar itu hendaklah terhenti daripada kena dibayar, mulai dari permulaan setengah tahun yang berikut selepas saja daripadanya E atau sesuatu tarikh yang lebih awal mengikut sebagaimana yang ditentukan oleh pihak berkuasa tempatan.

Section 144 Amendments to Valuation List.

(1) Where by reason of —

F (a) a mistake, oversight or fraud the name of any person or the particulars of any rateable holding which ought to have been inserted in or omitted from the Valuation List, has been omitted from or inserted in the Valuation List, as the case may be, or any rateable holding has been insufficiently or excessively valued or for any other reason whatsoever any rateable holding G has not been included in the Valuation List;

(b) any building erected, modified, altered, demolished or rebuilt, or other improvements made upon a rateable holding the value thereof has been increased;

H (c) any building or part of a building being demolished or any other works being carried out on the rateable holding the value thereof has been decreased;

(d) any rateable holding which has been included in a joint valuation and which in the opinion of the Valuation Officer ought to have been valued I separately or otherwise;

(e) the issue of any new titles in respect of any holdings;

(f) any change to the rateable holding effected by any law relating to planning as a result of which the value of the holding has been increased or decreased,

the Valuation Officer may at any time amend the Valuation List accordingly and rates shall be payable in respect of the holding in question in accordance with the Valuation List so amended.

(2) Notice shall be given to all persons interested in the amendment of a time, not less than thirty days from the date of service of such notice, at which the amendment is to be made.

(3) Any person aggrieved by the amendment of the Valuation List on any of the grounds specified in section 142 may make objection in writing to the local authority not less than ten days before the time fixed in the notice and shall be allowed an opportunity of being heard in person or by an authorized agent.

(4) Any amendment made under this section may, at the discretion of the local authority, have regard to the level of annual values or improved value prevailing as at or about the time the current Valuation List was prepared.

(5) Any amendment made in the Valuation List in accordance with this section shall be confirmed by the local authority.

(6) Where on account of any amendment in the Valuation List the rate payable in respect of any holding is enhanced, reduced or extinguished, the new rate shall be payable, or the rate shall cease to be payable, from the commencement of the next half year or such earlier date as the local authority may determine.

Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) khususnya s 144(1)(a) dan (b) serta s 144(6), yang telah menolak semakan kehakiman untuk membatalkan keputusan responden mengenakan cukai taksiran terhadap pemohon secara retrospektif berkenaan dengan atau berdasarkan pembangunan-pembangunan (iaitu asset-aset) relevan pemohon yang berada di dalam kawasan pentadbiran responden (mukim Pengerang) (pihak-pihak bersetuju bahawa nilai tanah asas untuk lot tersebut termasuk plot-plot telahpun dipersetujui dan amaun cukai taksiran untuk nilai tanah asas lot termasuk plot-plot tersebut telahpun dibayar dan tiadak berkait dengan prosiding semasa. Prosiding semasa adalah atas kerja-kerja pembangunan di atas plot-plot tersebut). Terdapat tiga semakan kehakiman lain yang melibatkan pihak-pihak yang sama atas tanah lot yang berlainan juga atas pembangunan-pembangunan atas tanah ini.

[2] Asas mahkamah ini membuat keputusan menolak relif untuk membuat deklarasi responden tidak berhak dan tiada kuasa untuk mengenakan cukai taksiran terhadap pemohon secara retrospektif dan seterusnya membatalkan keputusan responden tersebut, turut bersandarkan kepada prinsip yang diputuskan dalam kes *Tropiland Sdn Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang* [1998] 4 MLJ 70; [1998] 4 CLJ 299 (MR) yang telah merujuk kepada kes *Cathay Finance Co Ltd v Municipal Councillors of George Town, Penang* [1957] 3 MC 105 memutuskan di ms 306 penghakiman seperti berikut:

We also need to distinguish two of the authorities cited. In the case of *Cathay Finance Co Ltd v Municipal Councillors of Georgetown, Penang* [1957] 3 MC ACJ

105 the court held the amendment to the assessment rates can validly be of retrospective effect. The relevant excerpt of the speech of Rigby, J states:

> Again, I am of the opinion that such amendment can validly be of retrospective effect. As Mr. Meek, for the respondents, pointed out, the whole tenor of the section is to enable the commissioners to counteract the 'mistake, oversight or fraud' in the list. It would seem illogical, therefore, if that amendment to vitiate, for example, the fraud could not be made to refer back to the date the fraud was perpetrated.
>
> ...
>
> In the first case, no reference is made to an expired valuation list which is the problem in this appeal. We would add that we agree that there can be retrospective rating provided it affects a current valuation list ...

[3] Di dalam mencapai keputusan ini juga, mahkamah ini memutuskan kes Mahkamah Tinggi Shah Alam *Petronas Gas Bhd v Majlis Bandaraya Shah Alam* (Semakan Kehakiman No 25–12–03 Tahun 2016) (tidak dilaporkan) yang dihujahkan oleh pemohon sebagai menjadi panduan kepada mahkamah ini berhubung isu cukai taksir secara retrospektif sebagai tidak sah, tidak sesuai dijadikan sandaran kerana fakta yang menjadi sandaran keputusan Mahkamah Tinggi Shah Alam tidak dicerminkan secara jelas di dalam penghakimannya. Malahan jikapun fakta tersebut diperincikan, kes semasa boleh dibezakan dari segi fakta. Deliberasi lanjut dikemukakan dalam alasan berikutan penghakiman ini.

HARTA BERUPA BANGUNAN TAMBAHAN DALAM SENARAI NILAIAN TERPINDA BAGI SEMAKAN KEHAKIMAN JA-25–16–07 TAHUN 2023

[4] Harta-harta tersebut (yang disenaraikan selepas ini) berupa bangunan tambahan di Pakej 30A bagi Fasa 1 dan 2, di atas sebahagian tanah yang telah dipajak oleh PETRONAS Hartabina Sdn Bhd kepada pemohon 'PRC' untuk tempoh 30 tahun sehingga 13 Jun 2046 (lihat: lampiran 2 afidavit sokongan ms 177 pdf. carian persendirian). Ini berdasarkan kepada laporan penilaian bertarikh 21 Disember 2022 yang dimajukan oleh pemohon semasa sesi bantahan dengan responden atas nilai tambah atas cukai taksir yang diputuskan responden secara retrospektif, bertujuan untuk menilai pembangunan di atas hartanah subjek (Fasa1 dan 2).

[5] Nilaian tanah asas yang telahpun dinilai sebelum ini dan dikenakan cukai taksiran (lihat: Laporan Penilaian eksh 'FN3' ms 28 lampiran 2 afidavit sokongan pemohon) yang diakui kedua-dua responden dan pemohon, maka semestinya tidak diambil kira di dalam kiraan nilai tambah yang diputuskan responden ini dan tidak berkait dengan prosiding ini.

[6] Harta-harta tersebut merupakan 'rateable holding' dan memenuhi syarat menurut s 144(1) Akta sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam *Majlis Daerah Hulu Selangor v United Plantations Bhd* [2021] 6 MLJ 53:

> [59] Thus, amendments may be made to an existing valuation list when for example there is an improvement to a rateable holding; or there has been a demolition, erection, modification, alteration or rebuilding of a building or part of a building in the rateable holding. In either case, the value of the rateable holding is affected (ss 144(1)(b) and (c)). Similarly, in the case of amendment under s 144(1)(d) and (f); once again, affecting the value of the rateable holding.
>
> [60] These observations apply equally in the case of an amendment pursuant to s 144(1)(a), that is where it is by reason of 'a mistake, oversight or fraud the name of any person or the particulars of any rateable holding which ought to have been inserted in or omitted from the valuation list, has been omitted from or inserted in the valuation list, as the case may be, or any rateable holding has been insufficiently or excessively valued or for any other reason whatsoever any rateable holding has not been included in the Valuation List'. The presence of the words 'for any other reason whatsoever' does not change the underlying requirement that the holding must first and foremost, be a rateable holding before an amendment may be made to the valuation list to correct any name or particulars of that rateable holding which is occasioned by mistake, oversight or fraud.

Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC iaitu 'Certificate of Completion and Compliance') telah diperolehi pada 2 Disember 2019 adalah seperti berikut:

(a) Harta-harta/asset-aset/pembangunan-pembangunan yang dibangunkan di atas Plot No 176 ('Plot tersebut') yang membentuk sebahagian daripada Lot No 11369 ('Lot tersebut'), PN 77802 (yang dahulunya dikenali sebagai PTD No. 5319), Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi, Negeri Johor;

(b) Harta-harta/asset-aset/pembangunan-pembangunan yang dibangunkan di atas Plot tersebut (yang dimaksudkan di atas dan dirujuk secara kolektif sebagai 'Pakej 30A, Fasa 1 dan 2') yang dihuraikan melalui Jadual 1, Jadual 2 dan Jadual 3 di bawah:

JADUAL 1

Fasa 1		
1.	Struktur Butadiene Storage Vessels	2,794.33 mp
2.	Bangunan Field Auxiliary Room — FAR 522	496.00 mp
3.	Bangunan Pencawang — SUB 522	1,053.75 mp
Fasa 2		
4.	TBC Injection Package Shelter	35.75 mp
5.	Ethylene BOG Compressor Shelter	630.00 mp
6.	LIQ Refrigerant Compressor Shelter	392.70 mp

7.	Chemical Injection Package Shelter	64.80 mp
8.	Portable Water Equipment Shelter	80.50 mp

JADUAL 2

Fasa 1 (Sphere)

Fasa 1			
1.	Ethylene Storage Tank	5220-T-101	21,239.00 m3
Fasa 1 (Bullet)			
1.	Butadine Storage Vessel	5220-V-104A	2,739.00 m3
2.	Butadine Storage Vessel	5220-V-104B	2,739.00 m3
3.	Butadine Storage Vessel	5220-V-104C	2,739.00 m3
4.	Butadine Storage Vessel	5220-V-104D	2,739.00 m3
Fasa 1 (Sphere)			
1.	Propylene Storage Vessel	5220-V-101A	5,221.00 m3
2.	Propylene Storage Vessel	5220-V-101B	5,221.00 m3
3.	Propylene Storage Vessel	5220-V-101C	5,221.00 m3
4.	Propylene Storage Vessel	5220-V-101D	5,221.00 m3

JADUAL 3

1.	Struktur Pipe Racks / Sleepers dan Pipebridge
2.	Paip-Paip (atas pipe racks termasuk 'entertainment for piping')
3.	Menara Flare

[7] Berdasarkan kepada laporan penilaian ini, dapat dilihat penyataan seperti berikut:

> selain bangunan-bangunan, vessels dan tangki di atas, terdapat juga struktur-struktur binaan lain yang termasuk di bawah definisi bangunan mengikut Seksyen 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 iaitu piperacks/pipebridge, paip dan flare yang telah dibangunkan di dalam hartanah ini. Kemudahan dan perkhidmatan pula menunjukkan terdapat bekalan air dan elektrik disambungkan kepada hartanah tersebut, dengan system perparitan dan pembentungan yang moden turut disediakan.

PENAMBAHAN NILAI CUKAI TAKSIRAN OLEH RESPONDEN

[8] Dalam erti kata lain, pemohon mendapat manfaat daripada infrastuktur bangunan ini yang telah sedia untuk digunakan. Ini membawa kepada responden, mengenakan nilai tambah sebanyak RM118,306,000 dengan mengenakan cukai taksiran tahunan 40% daripada nilai tambah tersebut bersamaan sebanyak RM473,224 (setahun) ke atas Pakej 30A Fasa 1 dan 2 ini iaitu dikira dari 1 Julai 2019 iaitu sebelum tarikh Senarai Nilaian yang terpakai, dipinda.

[9] Melalui sesi pendengaran bantahan MPP Bil 3/2022 di antara pemohon yang menyampaikan bantahan sebagaimana diperuntukkan oleh s 142 Akta, ke atas nilai tambah dan perintah cukai taksiran tahunan dikenakan secara retrospektif serta mengambil kira tarikh CCC 2 Disember 2022, responden melalui Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran Bil 3/2023 bertarikh 20 Mac 2023 bersetuju menetapkan nilai tambah pada nilaian baru menjadi RM100,715,000 dengan cukai setahun pada RM402,860 berkuatkuasa mulai penggal 2/2023 (lihat: eksh 'FN6' lampiran 2 afidavit sokongan ms 93 pdf):

> 142. Objections
>
> (1) Any person aggrieved on any of the following grounds:
>
> (a) that any holding for which he is rateable is valued beyond its rateable value;
>
> (b) that any holding valued is not rateable;
>
> (c) that any person who, or any holding which, ought to be included in the Valuation List is omitted therefrom;
>
> (d) that any holding is valued below its rateable value; or
>
> (e) that any holding or holdings which have been jointly or separately valued ought to be valued otherwise, may make objection in writing to the local authority at any time not less than fourteen days before the time fixed for the revision of the Valuation List.
>
> (2) All objections shall be enquired into and the persons making them shall at such enquiry be allowed an opportunity of being heard either in person or by an authorized agent.

[10] Bagi tarikh kuatkuasa pula, remisi untuk tempoh 1 Julai 2019 sehingga 1 Disember 2022 telah dipersetujui responden. Oleh itu, baki bayaran setelah ditolak remisi yang perlu dijelaskan pemohon sehingga penggal 1/2023, menurut responden ialah RM1,442,851.85 sahaja bagi tempoh 1 Julai 2019 sehingga 30 Jun 2023 (sebagaimana Bil Tuntutan Cukai Harta tunggakan dan semasa, di affidavit sokongan lampiran 2 ms 95 pdf).

[11] Keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran Bil 3/2023 ini disahkan dalam Mesyuarat Penuh Majlis Perbandaran Pengerang Bil 3/2023 bertarikh 29 Mac 2023. pemohon mengambil pendirian bahawa berdasarkan kepada tarikh remisi dan pengesahan keputusan mesyuarat, maka tempoh retrospektif pengenaan cukai taksiran ialah dari 1 Julai 2019 sehingga 28 Mac 2023 (tarikh sebelum keputusan Mesyuarat Penuh Majlis Bil 3/2023 pada 29 Mac 2023) atau secara alternative sehingga 19 Mac 2023 (tarikh sebelum keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran Bil 3/2023 pada 20 Mac 2023) manakala tempoh retrospektif efektif pengenaan cukai taksiran ialah dari 2 Disember 2019 (tarikh CCC) sehingga 28 Mac 2023.

[12] Oleh kerana relif yang dipohon berhubung pembayaran balik berkait dengan tarikh-tarikh tertentu, fakta bersabit tarikh-tarikh ini turut diekstrak dari affidavit sokongan lampiran 2 yang menyatakan tarikh makluman keputusan mesyuarat disampaikan kepada pemohon melalui surat responden bertarikh 13 April 2023, diterima pemohon pada 16 April 2023 melalui emel bertarikh 16 April 2023. Keseluruhan amaun cukai taksiran retrospektif sebanyak RM1,442,851.85 telah dibayar oleh pemohon kepada responden pada 26 April 2023.

SENARAI NILAIAN YANG TERPAKAI

[13] Satu fakta penting yang perlu ditekankan ialah senarai nilaian dalam kes ini masih terpakai semasa Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran Bil 3/2023 memutuskan pada 20 Mac 2023 mengenakan nilai tambah secara retrospektif. Ini mengambil kira peruntukan s 137 Akta dan prinsip di dalam kes *Majlis Daerah Hulu Selangor v United Plantations Bhd* yang mengulangi kehendak Akta seperti berikut:

> In addition, under s 143, with the approval of the state authority, the local authority is mandatorily required to confirm such valuation list with or without any amendment or revision on or before the thirty-first day of December of the year preceding the year in which any valuation list is to come into force. All things being equal, we understand this means that in the fifth year, the local authority would be carrying out such confirmation exercise. *That valuation list so confirmed shall be deemed to be the valuation list until such time as it is superseded by another valuation list* — *see* s 143(1). There is also an opportunity to object to at the confirmation exercise — see ss 143(2) and (3) ... (Penekanan ditambah.)

Seksyen 137:

> Section 137. Preparation of Valuation List.
>
> (1) The local authority shall cause a Valuation List of all holdings not exempted from the payment of rates to be prepared containing —
>
> (a) the name of the street or locality in which such holding is situated;

(b) the designation of the holding either by name or number sufficient to identify it;

(c) the names of the owner and occupier, if known;

(d) the annual value or improved value of the holding.

(2) The Valuation List together with the amendments made under section 144 shall remain in force until it is superseded by a new Valuation List.

(3) A new Valuation List which shall contain the same particulars as in subsection (1) shall be prepared and completed once every five years or within such extended period as the State Authority may determine.

[14] Di dalam kes *United Plantations Bhd* di atas, Majlis Daerah telah bertindak bergantung kepada senarai nilaian tahun 1996 yang sepatutnya tamat pada tahun 2001 tetapi kemudian hanya dilanjutkan pemakaiannya melalui notis pada tahun 2016. Di dalam kes semasa, senarai nilaian yang terpakai dinyatakan dalam laporan penilaian eksh 'FN3' ialah senarai nilaian sedia ada bertarikh 1 Januari 2013. Kedua-dua pihak tidak menyentuh dengan lebih spesifik keesahan senarai nilaian ataupun tarikh senarai nilaian ini sekadar pemohon berhujah senarai nilaian mempunyai tempoh sah lima tahun di bawah s 137 Akta dan cukai taksir ke belakang adalah menyalahi undang-undang manakala responden pula menghujahkan pemohon tidak membangkitkan bantahan atau mencabar keesahan senarai nilaian ini semasa sesi pertemuan untuk mendengar bantahan yang dibangkitkan pemohon di bawah s 142 Akta.

[15] Walau bagaimanapun, berdasarkan Warta No 4796 'Pemberitahuan di bawah s 3 Akta Kerajaan Tempatan 1976' bertarikh 19 Disember 2019 (lihat: eksh 'FN2' ms 25 pdf. afidavit sokongan lampiran 2), mulai 1 Januari 2020 tanah seluas 128,830 hektar ini yang semestinya turut merangkumi tanah subjek (mengambil kira tiada bantahan atas isu bidangkuasa Majlis atas pegangan pemohon dalam kes semasa ini), kini menjadi kawasan di bawah Majlis Perbandaran Pengerang.

PEMAKAIAN SENARAI NILAIAN PINDAAN SECARA KEBELAKANG

[16] Oleh itu, pada hemat mahkamah ini, senarai nilaian pindaan bagi harta-harta yang disenaraikan yang berupa bangunan tambahan di Pakej 30A bagi Fasa 1 dan 2 hanya wujud sebagai satu senarai nilaian pindaan yang baharu dan terkini. Senarai nilaian yang dinyatakan bertarikh 1 Januari 2013 adalah tidak munasabah kerana pajakan kepada pemohon hanya berkuatkuasa bermula 14 Jun 2016 sehingga 13 Jun 2046. Mahkamah memakai prinsip di kes *United Plantations Bhd* di atas serta s 137(2) Akta yang memperuntukkan seperti berikut:

A Section 137 Preparation of Valuation List.

(1) The local authority shall cause a Valuation List of all holdings not exempted from the payment of rates to be prepared containing–

(a) ...;

B (b) ...;

(c) ...;

(d) the annual value or improved value of the holding.

C (2) The Valuation List together with the amendments made under section 144 shall remain in force until it is superseded by a new Valuation List.

...

D **[17]** Membaca peruntukan s 137 di atas dengan mengambil kira fakta semasa kes ini, ia mencadangkan pihak responden tidak dihalang daripada mengemukakan senarai nilaian terbaharu sebagaimana yang berlaku dalam kes ini dan semestinya apa-apa peruntukan Akta perlulah dibaca untuk menjurus ke arah membenarkan cukai taksiran ke belakang dengan mengambil kira
E prinsip *Tropiland Sdn Bhd* dan s 144 Akta.

[18] Hujahan peguam pemohon ialah s 133 Akta adalah satu-satunya peruntukkan yang mengawal tempoh keesahan sesuatu 'rate':

F Section 133 Duration of rate.

The rates referred to in sections 127 and 128 shall endure for any period not exceeding twelve months and shall be payable half-yearly in advance *by the owner of the holding* at the office of the local authority or other prescribed place in the months of January and Julai and shall be assessed and levied in the manner hereinafter
G provided.

Pemohon menghujahkan 'The rates ... shall endure for any period not exceeding 12 months and shall be payable half-yearly in advance ...' membawa maksud cukai taksiran hanya boleh dikenakan secara prospektif ditambah
H penggunaan perkataan 'shall' serta 'in advance'. Ini adalah kerana, menurut hujahan pemohon, jika ia dibaca sebagai membenarkan secara retrospektif akan mengakibatkan pembayaran secara 'arrears' bermaksud bayaran kemudian dan bukan secara 'in advance'.

I **[19]** Dalam erti kata lain, hujahan pemohon ialah responden hanya berhak mengeluarkan invois pada awal atau pertengahan tahun untuk tempoh enam bulan yang seterusnya. Dalam kes semasa, responden telah mengenakan cukai taksiran secara terus untuk tempoh empat tahun di mana sebahagian besarnya adalah secara retrospektif dan ini secara tanpa prejudis, tidak mengambil kira

remisi lima bulan yang telah diberikan.

[20] Hujahan pemohon turut merujuk kepada s 144 yang mengandungi perkataan '... and rates shall be payable in respect of the holding in question in accordance with the Valuation List so amended'. Turut menjadi sandaran peguam pemohon ialah s 127 Akta yang menghuraikan sifat suatu 'rate' sebagai 'annual' yang bermaksud 'rate' yang boleh dikenakan hanya boleh dikenakan untuk tempoh 12 bulan:

> Section 127 Power to impose rates.
>
> The local authority may, with the approval of the State Authority, from time to time as is deemed necessary, impose either separately or as a consolidated rate, the annual rate or rates within a local authority area for the purposes of this Act or for other purposes which it is the duty of the local authority to perform under any other written law.

[21] Sebagaimana yang tertera dalam penghakiman mahkamah ini di para 2 yang merujuk kepada keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Tropiland Sdn Bhd* yang memutuskan dalam situasi berlakunya 'mistake, oversight or fraud' (dapatan mahkamah, keadaan ini dinyatakan secara khususnya dalam penghakiman Mahkamah Rayuan dalam kes *Tropiland* dan semestinya juga meliputi keadaan-keadaan lain di bawah s 144), prinsip dalam kes *Tropiland* ini masih merupakan 'good law' dan belum diketepikan oleh mahkamah atasan.

[22] Dengan berpandukan kepada dapatan ini, maka peruntukan Akta 171 ini perlulah dibaca untuk memberi ruang kepada responden menuntut semula apa-apa ketinggalan dalam bayaran cukai taksir jika berlaku diakibatkan oleh keadaan-keadaan ini. Maka, hujahan pemohon yang memberi tafsiran yang sempit tidak wajar diterima oleh mahkamah ini. Ini adalah kerana, pertamanya pemohon tidak memberi penekanan kepada perkataan-perkataan lain di dalam s 144 itu sendiri 'of the holding in question' dan 'Valuation List so amended' yang terdapat dalam s 144 iaitu '... and rates shall be payable in respect of the holding in question in accordance with the Valuation List so amended'.

[23] 'Holding in question' dan 'Valuation list so amended' semestinya dalam kes semasa ini, merujuk kepada bangunan tambahan di Pakej 30A bagi Fasa 1 dan 2 yang telah membawa kepada pindaan atau perubahan kepada senarai nilaian. Seksyen 2 Akta mentakrifkan perkataan 'holding' seperti berikut:

> 'holding' means any land, with or without buildings thereon, which is held under a separate document of title and in the case of subdivided buildings, the common property and any parcel thereof and, in the case of Penang and Malacca, 'holding' includes messuages, buildings easements and hereditaments of any tenure, whether open or enclosed, whether built on or not, whether public or private, and whether maintained or not under statutory authority';

Dalam Bahasa Malaysia, maksud 'pegangan' ialah:

> 'pegangan' ertinya mana-mana tanah yang ada atau tidak ada bangunan di atasnya, yang dipegang di bawah suatu dokumen hakmilik yang berasingan dan, mengenai bangunan yang dipecah bahagi, ertinya harta bersama dan mana-mana petaknya dan, mengenai Pulau Pinang dan Melaka, 'pegangan' termasuklah mesuaj, bangunan, isemen dan hereditamen dari apa-apa pemegangan, sama ada terdedah atau terkepung, sama ada bangunan ada di atasnya atau tidak, sama ada awam atau persendirian, dan sama ada disenggara di bawah pihak berkuasa berkanun atau tidak'.

[24] Akta 171 juga mengandungi takrifan kepada perkataan 'bangunan' dan 'tanah'. Takrifan lanjut perkatan-perkataan ini telah diputuskan dalam kes *The Shell Co of the Federation of Malaya v President, Town Council Bandar Penggaram, Batu Pahat* [1962] 1 MLJ 277 dan dipersetujui oleh Mahkamah Persekutuan melalui keputusan dalam kes *Tenaga Nasional Bhd v Majlis Daerah Dungun* [2009] 6 MLJ 322 yang mentakrifkan 'Holdings includes land and buildings'.

[25] Oleh itu 'holdings in question' yang dirujuk dalam 'valuation list so amended' semestinya merujuk kepada senarai nilaian terpinda yang terkini yang merangkumi bangunan tambahan Pakej 30A Fasa 1 dan 2. Dengan ini, mahkamah perlu memberi tafsiran yang lebih luas kepada peruntukkan yang ada kerana apabila undang-undang telah mengenalpasti situasi yang boleh berlaku yang menyentuh kesahihan senarai nilaian seperti 'fraud', penambahbaikan kepada pegangan, pengubahsuaian pegangan (*Majlis Daerah Hulu Selangor v United Plantations Bhd*), maka secara munasabahnya akan membawa kepada pindaan pembetulan kepada senarai nilaian oleh responden. Ini semestinya disusuli dengan tindakan responden untuk pengambilan semula 'recovery' jumlah sebenar yang menjadi tertunggak dan perlu dibayar oleh pemilik pegangan, sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Tropiland*.

KEPUTUSAN KES-KES SEUMPAMANYA YANG BERKAITAN DAN RELEVAN

[26] Di dalam kes Mahkamah Tinggi Shah Alam bersabit *Petronas Gas Bhd v Majlis Bandaraya Shah Alam* (Semakan Kehakiman No 25–12–03 Tahun 2016) (tidak dilaporkan) yang memutuskan caj retrospektif tidak boleh dikenakan, di mana rayuan Majlis Perbandaran telah ditolak oleh Mahkamah Rayuan dalam B-02(A)-969–05 Tahun 2017, malangnya tiada alasan penghakiman yang telah disediakan oleh Mahkamah Rayuan. Alasan penghakiman Mahkamah Tinggi pula, pada dapatan mahkamah ini tidak membentangkan fakta yang lebih jelas untuk dikaitkan dengan pemakaian

seksyen-seksyen dalam Akta yang berkaitan khususnya s 144.

Lihat: kes *Kanagasingam a/l Anantham v Timbalan Menteri Dalam Negeri, Malaysia & Ors* [2019] 4 MLJ 103:

> The appellant heavily relied on the case of *Abdul Wahid*, because the issue raised is related to s 5(4) of the SPM Act which is relevant and similar as the issue raised in the present case.The appellant urged upon us to follow this case because according to him the case was on appeal by the senior federal counsel for the respondents to the Federal Court and the appeal was dismissed on 16 August 2018. The appellant did not produce the written grounds from the Federal Court. Although the appellant produced the order of the Federal Court dated 16 August 2018, and tried to convince us that there was only one issue raised, ie delay under s 5 of the SPM Act, it was our view that without the written grounds, we would not be able to know whether the appeal was dismissed on the said issue raised. We cannot speculate whether the decision was based on delay issue or it could be based on some other reasons

[27] Dengan ketiadaan alasan penghakiman oleh Mahkamah Rayuan dan tiada apa-apa minit prosiding di Mahkamah Persekutuan bagi Permohonan Kebenaran Merayu No 08(f)-235–04 Tahun 2018(B) yang menolak permohonan untuk rayuan diteruskan melainkan perintah Mahkamah Persekutuan bertarikh *28 November 2018* (lihat: lampiran 6 affidavit tambahan pemohon ms 15 pdf). Mahkamah ini berpendapat sandaran ke atas affidavit balasan responden (lihat: lampiran 20 ms 33 pdf) yang menyatakan tiada apa-apa asas lagi di hadapan Mahkamah Persekutuan untuk permohonan rayuan dibenarkan memandangkan perkara asas yang membentuk substance iaitu Minit Mesyuarat Bil 3/2016 yang akan menjadi sandaran membenarkan caj retrospektif tidak lagi wujud, sebagai satu hujahan yang logik dan mempunyai asas.

[28] Ini adalah kerana Minit Mesyuarat Bil 3/2016 atas caj retrospektif juga merangkumi rujukan kepada lot-lot tanah yang menjadi subjek dalam Rayuan Sivil No 01(f)-33–06 Tahun 2017(B) di hadapan Mahkamah Persekutuan. Dengan keputusan Mahkamah Persekutuan pada 26 April 2018 membenarkan rayuan Petronas Gas Bhd dalam Rayuan Sivil No 01 (f)-33–06 Tahun 2017(B) terhadap keputusan Saman Pemula atas amaun nilaian, maka ia membawa maksud Minit Mesyuarat Bil 3/2016 ini mempunyai kesan dibatalkan kerana mengandungi pegangan sama ada bangunan atau tanah yang bukan milik Petronas Gas Bhd (lihat perenggan seterusnya untuk keputusan Mahkamah Persekutuan ini).

[29] Di dalam rayuan Rayuan Sivil 01 (f)-33–06 Tahun 2017(B) ini, ia berbangkit daripada Saman Pemula No BA-24NCVC-131–06 Tahun 2016 yang merayu berhubung amaun nilaian menurut s 145 Akta:

A Section 145 Appeals.

(1) Any person who having made an objection in the manner prescribed by section 142 or 144 is dissatisfied with the decision of the local authority thereon may appeal to the High Court by way of originating motion:

B Provided that with the filing of the originating motion there shall be paid into the local authority the amount of the rate appealed against.

(2) The originating motion shall be filed by the person dissatisfied with the decision of the local authority within fourteen days of the receipt thereof.

C (3) The local authority shall be the respondent in any appeal under this section.

(4) Every such appeal shall be heard before the High Court whose decision on questions of fact shall be final and conclusive.

(5) From the decision of the High Court either party may appeal on questions of law to the Federal Court whose decision shall be final and conclusive.

D (6) In any appeal under subsection (5), the provision of any written law for the time being in force relating to appeals in civil matters from the High Court in its appellate jurisdiction to the Federal Court shall apply.

E Keputusan akhir di peringkat rayuan di Mahkamah Persekutuan melalui perintah bertarikh *26 April 2018* telah membenarkan sebahagian rayuan oleh Petronas Gas Bhd di mana lot tanah-tanah yang tidak dikenalpasti pemiliknya di mana saluran paip gas, stesen-stesen injab dan 'block valves' Petronas Gas Bhd berada dalam/atas lot-lot tersebut dan lot tanah-tanah Kerajaan Negeri F dan lot rizab am, dikeluarkan daripada penghitungan nilai tahunan dengan perintah kes dikembalikan ke Mahkamah Tinggi untuk dibicarakan atas isu amaun yang boleh dikenakan atas aset-aset perayu (Petronas Gas Bhd) yang berada dalam kawasan pentadbiran responden (lihat: affidavit jawapan pemohon lampiran 23 ms 24 pdf).

G

[30] Maka mahkamah ini menerima hujahan responden bahawa tiada apa-apa asas lagi untuk Mahkamah Persekutuan dalam Permohonan Kebenaran Merayu No 08(f)-235–04 Tahun 2018(B) membenarkan permohonan untuk merayu kerana pada dapatan mahkamah ini, perintah H Mahkamah Persekutuan bertarikh 26 April 2018 membawa maksud responden perlu bertindak mengeluarkan senarai nilaian baru atau meminda senarai nilaian yang ada untuk mengeluarkan lot tanah yang tidak dipegang atau dimiliki Petronas Gas Bhd.

I **[31]** Dalam apa jua keadaan, tiada apa-apa perincian di dalam perintah Mahkamah Persekutuan yang boleh membawa maksud bahawa Mahkamah Persekutuan telah memutuskan atas isu caj secara retrospektif kerana ia bukan isu di hadapan Mahkamah Persekutuan dalam rayuan yang menyentuh amaun nilaian di bawah s 145 Akta. Oleh itu, pada pandangan mahkamah ini, isu ini

masih terbuka untuk dihujahkan dan diputuskan oleh mahkamah.

[32] Berhubung kes *Cathay Finance Co Ltd v Municipal Councillors of George Town, Penang* [1957] 3 MC 105 yang diputuskan oleh Mahkamah Tinggi Shah Alam sebagai tidak sesuai untuk dijadikan sandaran berhubung isu caj secara retrospektif kerana melibatkan undang-undang yang berbeza, mahkamah ini mempunyai pandangan yang berlainan. Ini adalah kerana meskipun ia satu undang-undang dengan peruntukan yang berbeza tetapi ia mengandungi peruntukan yang membenarkan pindaan dibuat hasil daripada berlaku antaranya akibat 'fraud, omission, ...'.

[33] Ini dipetik daripada penghakiman kes tersebut yang menyatakan seperti berikut:

> It remains to consider whether the respondents were entitled in law, under s 64, to make the amendment whereby the assessment was carried out and, further, whether they were entitled to amend it retrospectively. In my view the short answer to both those questions is in the affirmative. Section 64(1) provides:
>
> > 64. (1) Where owing to mistake, oversight or fraud the name of any person or any property which ought to have been inserted in or emitted from the assessment-list has been omitted from or inserted in such list or any property has been insufficiently of too highly assessed or where any building newly built or rebuilt becomes liable to assessment after the list has been compiled, the Commissioners may at any time amend such list accordingly.

[34] Kes *Cathay Finance Co Ltd* ini dirujuk oleh panel Mahkamah Rayuan dalam kes *Tropiland Sdn Bhd*. Fakta *Tropiland* adalah sama seperti kes semasa ini setakat berlaku pindaan pada senarai nilaian dengan nilaian secara kebelakang. Walau bagaimanapun, ia melibatkan senarai nilaian tahun 1982 dan 1987 yang dipinda pada tahun 1990 dan berkuatkuasa ke belakang. Mahkamah Rayuan membenarkan rayuan setakat senarai nilaian bertarikh 1982 adalah batal kerana telah menjangkaui tempoh sah lima tahun sahaja tetapi mengekalkan senarai nilaian bertarikh 1987. Atas senarai nilaian ini yang masih sah, Mahkamah Rayuan memutuskan ia boleh dituntut secara retrospektif.

[35] Daripada kedua-dua keputusan ini, mahkamah ini membuat penemuan bahawa 'the spirit' atau semangat yang membentuk asas keputusan ini ialah senarai nilaian boleh dipinda dengan membuat pindaan secara ke belakang. Dengan pindaan ke belakang ini, maka ia disusuli dengan tuntutan dibolehkan secara ke belakang. Pada tahap ini, nas otoriti yang dilaporkan menunjukkan tuntutan untuk nilai ke belakang dibuat oleh Majlis Perbandaran. Dalam kes Mahkamah Persekutuan Rayuan Sivil 01(f)-33–06 Tahun 2017(B) yang berbangkit daripada *Petronas Gas Bhd v Majlis Bandaraya Shah Alam* (Saman Pemula No BA-24NCVC-131–06 Tahun 2016) (tidak

dilaporkan), menimbulkan kesan berbangkit di mana senarai nilaian perlu diubah dengan mengeluarkan lot tanah yang bukan dalam pegangan Petronas Gas Bhd dan dirujuk semula ke Mahkamah Tinggi untuk bicara.

[36] Pastinya tugas di hadapan Mahkamah Tinggi Shah Alam adalah untuk Majlis Perbandaran menentukan senarai nilaian yang baru atau terpinda yang akan membawa kepada amaun yang perlu dibayar oleh Petronas. Apa-apa bayaran yang perlu dan layak dibayar oleh Petronas Gas Bhd semestinya akan hanya dipotong daripada jumlah asal yang telah dibuat bayarannya semasa kes mula-mula difailkan di Mahkamah, mematuhi prinsip 'pay first, dispute or argue later' atau 'bayar dahulu, bincang atau pertikai kemudian' (s 145(1) proviso Akta 171).

[37] Semangat atau 'spirit' bahawa dalam isu senarai nilaian dan tuntutan dan/atau bayaran di bawah nilaian tambahan pegangan yang dikategorikan di bawah seksyen 137 sebagai 'senarai nilaian dengan pindaan', ia boleh membawa kepada situasi nilaian pindaan ke belakang yang lazimnya melibatkan manfaat di pihak Kerajaan Tempatan ataupun Majlis Perbandaran. Namun, dalam kes Petronas Gas Bhd ini, manfaatnya adalah pada pihak Petronas. Namun, tiada apa-apa yang diketengahkan dalam hujahan pihak-pihak berhubung apa yang berlaku di Mahkamah Tinggi, lanjutan daripada keputusan Mahkamah Persekutuan tersebut.

[38] Dalam kes *Rodwell v Gwynne Trusts Ltd* [1970] 1 All ER 314 yang dirujuk oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Tropiland* dan dibezakan dari segi senarai nilaian dalam kes *Rodwell* masih berkuatkuasa, jelas dalam kes *Rodwell* ini senarai nilaian bagi tahun 1963 dipinda dalam tahun 1967, dengan kuatkuasa ke belakang 'bermula dari 1 April 1965' dengan meminda nilai kadar 'rateable value' daripada £430 kepada £388. Memadai dipetik fakta relevan dalam kes ini setakat ia berhubung tuntutan Perayu ke atas jumlah lebih bayar ini atas alasan ia dibenarkan oleh Akta berkaitan iaitu 'General Rate Act 1967' s 9 'Refund of overpayments' jelas memberikan budi bicara kepada Kerajaan Tempatan membuat bayaran semula jumlah dalam senarai nilaian yang dirasakan berlebihan atau 'excessive' (Danckwerts LJ di ms 437 menyatakan '... the effect of s 9 is to give the local authority the right, in its discretion, to pay back what could be considered to be the overpayment of rates').

ASAS KEPUTUSAN MAHKAMAH INI

[39] Isu di hadapan mahkamah kini, ialah sama ada mahkamah ini boleh bergantung kepada keputusan Mahkamah Rayuan dalam *Tropiland* berhubung kandungan peruntukan dalam Akta 171 ini membolehkan cukai taksir dikenakan secara ke belakang melalui pemakaian

prinsip 'stare decisis'. Dengan pemakaian prinsip 'stare decisis', memadai untuk mahkamah ini menerima dapatan undang-undang 'finding on a point of law' oleh mahkamah atasan bahawa senarai nilaian boleh dipinda dan berkuatkuasa ke belakang sebagai mengikat mahkamah ini tanpa perlu untuk mempersoal keesahan keputusan mahkamah atasan.

[40] Dalam kes *Tai Chai Yu v The Chief Registrar of the Federal Court* [1998] 2 MLJ 474 di ms 476, Gopal Sri Ram JCA menegaskan seperti berikut:

> A final decision of the Federal Court, once pronounced, is binding upon the parties thereto and its correctness may only be questioned in a subsequent case where the identical point of law arises for decision.

[41] Abdul Aziz Mohamad JCA dalam kes *Noraini bt Omar (wife of the deceased, Ku Mansur bin Ku Baharom and mother of the deceased, Ku Amirul bin Ku Mansor) & Anor v Rohani bin Said and another appeal* [2006] 3 MLJ 150 (MR) juga mengingatkan Hakim-Hakim keperluan mematuhi prinsip 'stare decisis' ini:

> Notwithstanding that it [*Chan Chin Ming*'s case] was a majority decision, it was a decision of a court of a higher tier, and the apex court at that. That a court has to accept loyally a considered decision of a court of a higher tier and is not entitled to question it ...

[42] Walau bagaimanapun, sebagai melengkapkan analisa oleh mahkamah ini, mahkamah ini telahpun melihat alasan penghakiman Mahkamah Tinggi Shah Alam *Petronas Gas Bhd* di mana Mahkamah Tinggi Shah Alam telah menerima pakai hujahan yang turut membentuk hujahan pihak pemohon Pengerang Refining Co dalam kes semasa ini. Namun, sebagaimana yang diketengahkan oleh mahkamah ini berhubung takrifan perkataan-perkataan lain dalam peruntukkan atau seksyen yang berkenaan (lihat para 18 dan seterusnya alasan penghakiman ini), berlaku ketinggalan di pihak pemohon untuk membincangkannya.

[43] Sebagai tambahan mahkamah ini menyemak perintah Mahkamah Tinggi Shah Alam dalam kes *Petronas Gas Bhd* bertarikh 6 April 2017 (lihat: lampiran 6 affidavit tambahan pemohon ms 10 pdf) yang dengan jelas menyatakan responden Majlis Bandaraya Shah Alam 'tidak berhak dan tidak boleh dan tidak mempunyai kuasa untuk mengenakan cukai taksiran terhadap pemohon secara retrospektif samada di bawah s 144 Akta Kerajaan Tempatan 1976 atau sebaliknya' tanpa memberikan apa-apa pengecualian situasi melibatkan:

(a) a mistake, oversight or fraud' atau lain-lain situasi di bawah seksyen 144(a) Akta dalam keadaan '... the name of any person or the particulars of any rateable holding which ought to have been inserted in or omitted from the

Valuation List, which has been omitted from or inserted in the Valuation List, as the case may be, or any rateable holding has been insufficiently or excessively valued or for any other reason whatsoever any rateable holding has not been included in the Valuation List;

(b) any building erected, modified, altered, demolished or rebuilt, or other improvements made upon a rateable holding the value thereof has been increased;

(c) any building or part of a building being demolished or any other works being carried out on the rateable holding the value thereof has been decreased;

(d) any rateable holding which has been included in a joint valuation and which in the opinion of the Valuation Officer ought to have been valued separately or otherwise;

(e) the issue of any new titles in respect of any holdings;

(f) any change to the rateable holding effected by any law relating to planning as a result of which the value of the holding has been increased or decreased.

[44] Mahkamah ini mengambil pendirian bahawa jika ini adalah kedudukan yang diambil oleh pemohon dan dipersetujui oleh Mahkamah Tinggi Shah Alam, maka jika berlaku mana-mana situasi seperti fraud sama ada daripada tindakan pihak responden ataupun pemohon, maka tiada apa-apa remedy yang boleh dipohon di bawah s 145 Akta, oleh mana-mana pihak pemohon ataupun responden berhubung pembayaran balik jumlah terlebih bayar yang dibuat atas keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran untuk cukai taksiran berjalan secara ke belakang.

[45] Interpretasi yang terhad ini menimbulkan situasi 'unjust enrichment' pihak-pihak diperkayakan dalam keadaan yang tidak sepatutnya. Pada dapatan mahkamah ini, ia juga bertentangan dengan fakta dan keadaan kes semasa, kerana pemohon dan responden telahpun bersetuju memberikan remisi dengan kiraan ke belakang untuk tempoh 1 Julai 2019 sehingga 1 Disember 2022 meskipun bayaran untuk tempoh selanjutnya dibuat tanpa prejudis.

[46] Di dalam mendengar permohonan semakan kehakiman ini, mahkamah telah bersandarkan kepada otoriti-otoriti yang memutuskan setakat mana kuasa mahkamah yang mendengar semakan kehakiman ini untuk menyentuh dan mendalami isu-isu yang dibangitkan iaitu sama ada ia setakat menyemak pematuhan pada prosedur semata-mata atau mahkamah diberi kuasa yang lebih luas untuk menyentuh atas isu merit.

PRINSIP SEMAKAN KEHAKIMAN

[47] Di dalam kes Council of *Civil Service Unions v Minister for the Civil Service* [1985] AC 374 yang mana telah diguna pakai oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *R Rama Chandran v The Industrial Court of Malaysia & Anor* [1997] 1 MLJ 145 seperti berikut:

> In this context, it is useful to note how Lord Diplock (at pp 410– 411) defined the three grounds of review, to wit, (i) illegality, (ii) irrationality, and (iii) procedural impropriety.
>
> This is how he put it:
>
> > By 'illegality' as a ground for Judicial Review I mean that the decision maker must understand directly the law that regulates his decision making power and must give effect to it. Whether he has or not is par excellence a justiciable question to be decided, in the event of a dispute, by those persons, the judges, by whom the judicial power of the state is exercisable.
> >
> > By 'irrationality' I mean what can by now be succinctly referred to as 'Wednesbury unreasonableness' (see *Associated Provincial Picture Houses Ltd v Wednesbury Corp* [1948] 1 KB 223). It applies to a decision which is so outrageous in its defiance of logic or of accepted moral standards that no sensible person who had applied his mind to the question to be decided could have arrived at it. Whether a decision falls within this category is a question that judges by their training and experience should be well equipped to answer, or else there would be something badly wrong with our judicial system. To justify the courts' exercise of this role, resort I think is today no longer needed to Viscount Radcliffe's ingenious explanation in *Edwards v Bairstow* [1956] AC 14, of irrationality as a ground for a court's reversal of a decision by ascribing it to an inferred though undefinable mistake of law by the decision maker. 'Irrationality' by now can stand on its own feet as an accepted ground on which a decision may be attacked by Judicial Review.
> >
> > I have described the third head as 'procedural impropriety' rather than failure to observe basic rules of natural justice or failing to act with procedural fairness towards the person who will be affected by the decision. This is because susceptibility to Judicial Review under this head covers also failure by an administrative tribunal to observe procedural rules that are expressly laid down in the legislative instrument by which its jurisdiction is conferred, even where such failure does not involve any denial of natural justice.
>
> Lord Diplock also mentioned 'proportionality' as a possible fourth ground of review which called for development.

[48] Mahkamah dalam bidang kuasa Malaysia telah melebarkan pemakaian kuasa semakan kehakiman bukan hanya terhad setakat ke atas 'decision making process' apabila di dalam kes *R Rama Chandran v The Industrial Court of Malaysia & Anor* Mahkamah Persekutuan membincangkan dicta Lord Diplock di dalam kes *Council of Civil Service Unions & Ors v Minister of Civil Service* di

atas dan memutuskan seperti berikut melalui penghakiman oleh Edgar Joseph Jr FCJ:

> It is often said that judicial review is concerned not with the decision but the decision making process. This proposition may well convey the impression that the jurisdiction of the Courts in judicial review proceedings is confined to cases where the aggrieved party has not received fair treatment by the authority to which he has been subjected, or as stated by Lord Diplock in *Council of Civil Service Unions v Minister for the Civil Service* where the impugned decision is flawed on the ground of procedural impropriety. But Lord Diplock's other grounds for impugning a decision susceptible to judicial review makes it abundantly clear that such a decision is also open to challenge on ground of 'illegality' and 'irrationality' and in practice this permits the Courts to scrutinise such decisions not only for process, but also for substance. Lord Diplock also mentioned 'proportionility' as a possible ground of review which called for development.

[49] Keputusan Mahkamah Persekutuan yang membolehkan mahkamah di dalam bidang kuasa semakan kehakimannya bukan sahaja menyemak 'decision making process' tetapi juga 'merit of the decision' telah dipakai di dalam beberapa kes kemudian termasuk kes *Kolonel Dr Faiz Azraai bin Abdul Aziz v Mahkamah Tentera Divisyen Keempat Infantri Malaysia* [2023] 4 MLJ 78; [2023] 5 CLJ 843; *Akira Sales & Services (M) Sdn Bhd v Nadiah Zee bt Abdullah and another appeal* [2018] 2 MLJ 537; [2018] 2 CLJ 513 antaranya. Keputusan Mahkamah Persekutuan ini mengikat mahkamah ini dalam mendengar permohonan semakan kehakiman ini.

[50] Dengan memakai prinsip yang diketengahkan oleh Mahkamah Persekutuan berhubung kuasa mahkamah dalam mendengar permohonan semakan kehakiman dan memakai prinsip 'stare decisis' atas keputusan mahkamah yang lebih atas mengikat mahkamah bawahan bukan saja dari segi kuasa semakan kehakiman tetapi juga atas isu pokok dalam kes semasa berhubung senarai nilaian yang berkuatkuasa ke belakang, mahkamah ini memutuskan tiada berlaku apa-apa yang 'irrational', 'illegal' atau 'procedural impropriety'. Atas keseluruhan alasan-alasan ini, mahkamah membenarkan senarai nilaian berkuatkuasa secara ke belakang. Semakan Kehakiman JA-25–16–07 Tahun 2023 ini ditolak.

SEMAKAN KEHAKIMAN JA-25–35–10 TAHUN 2023 PENGERANG PETROCHEMICAL CO SDN BHD ('PPC') V MAJLIS PERBANDARAN PENGERANG

[51] Keputusan yang sama juga terpakai bagi kes Semakan Kehakiman JA-25–35–10 Tahun 2023 *Pengerang Petrochemical Co Sdn Bhd (No Syarikat 201501003532 (1128864-H)) ('PPC') v Majlis Perbandaran Pengerang*. Ia melibatkan cukai taksir ke atas 2014.30 hektar luas dengan pajakan selama 30 tahun di mana tarikh luput ialah 13 Jun 2046. CCC pula dikeluarkan pada

4 Februari 2020 (lihat: lampiran 2 afidavit sokongan pemohon di ms 7 pdf. Kes JA-25–35–10 Tahun 2023).

[52] Harta-harta tersebut melibatkan pembangunan tambahan (*new erection*) di Pakej 6A di plot 53B dan 64B, sebahagian dari Lot 11369:

(a) harta-harta/aset-aset/pembangunan-pembangunan yang dibangunkan di atas Plot No 53B dan 64B yang membentuk sebahagian daripada Lot No 11369 PN 77802 (dahulunya dikenali sebagai PTD No. 5319) Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi;

(b) harta-harta/aset-aset/pembangunan-pembangunan yang dibangunkan di atas plot-plot tersebut (dirujuk secara kolektif sebagai 'Pakej 6A') seperti dihuraikan dalam Jadual 1, 2, 3 dan 4 di bawah:

JADUAL 1

	Plot 53B	
1.	Bangunan Field Auxiliary Room — FAR530	292.50 mp
2.	Bangunan Pencawang Elektrik — SUB 530	420.00 mp
3.	Bangunan Peroxide Storage	53.20 mp
	Plot 64B	
1.	Eyhlene & Hydrogen Compressor Shelter	241.80 mp
2.	Teal Weighing Scale Shelter	199.55 mp
3.	Recycle Gas Compressor Shelter	214.72 mp
4.	Shelter for Registration Package	16.06 mp
5.	Non-Harzadous Waste Storage Shelter	18.00 mp
6.	Hazardous Waste Storage Shelter	96.75 mp
7.	Maintenance Workshop Shelter	36.00 mp
8.	Bangunan Field Auxiliary Room — FAR 320	481.00 mp
9.	Bangunan Operator Shelter — OSB 301	493.83 mp
10.	Bangunan Pencawang Elektrik — SUB 320	2,125.52 mp
11.	Bangunan Additive Storage — CSB 301	240.00 mp
12.	Bangunan Catalyst Storage — CSB 302	72.00 mp
13.	Struktur Reactor	5,708.00 mp
14.	Struktur Extruder	2,910.00 mp

JADUAL 2

1.	1-Hexene Import Tank	5295-T-901	6,283.00 m3

JADUAL 3

1.	1-Butadene Import Storage	5295-V-903	396.20 m3

JADUAL 4

1.	Pipe Racks/Sleepers

2.	Kos Paip yang dibina di atas pipe racks dan kos pembinaan paip di atas pipe racks termasuk kos 'entertainment for piping'

[53] Bil Tuntutan Cukai bagi harta-harta ini telah diputuskan oleh Majlis Perbandaran Pengerang ('MPP') dikenakan cukai taksiran secara retrospektif melalui surat MPP bertarikh 30 Julai 2023 (dengan no rujukan (26) dlm MPP/PPH/PH/7 Jld 2) sebagaimana terkandung dalam Bil No T20230000498569 bertarikh 1 Julai 2023. Bil Tuntutan Cukai Harta ini diterima PPC melalui emel pada 30 Julai 2023.

CUKAI TAKSIRAN SECARA RETROSPEKTIF

[54] Bagi Semakan Kehakiman No 25–35–10 Tahun 2023 ini, dari segi tarikh kiraan cukai taksiran secara retrospektif ia bermula dari 1 Januari 2020 (sebagaimana diputuskan oleh responden melalui pindaan kepada Senarai Nilaian) hingga 11 Julai 2023 atau secara alternatifnya sehingga 26 Julai 2023. Atas bantahan pemohon dan setelah remisi untuk tempoh 1 Januari 2020 sehingga 3 Februari 2020 (tarikh CCC ialah 4 Februari 2020) diambil kira oleh responden, sebanyak RM658,636.67 telahpun dibayar oleh pemohon pada 8 Ogos 2023.

[55] pemohon memohon untuk keputusan cukai taksir secara retrospektif ini dibatalkan tanpa prejudis kepada bayaran yang telah dibuat pemohon, untuk dikembalikan, bayaran ini dibuat selari menurut prinsip s 145(1) proviso Akta 'pay first, argue or dispute later'. pemohon memohon cukai retrospektif dikira daripada 4 Februari 2020 sehingga 11 Julai 2023 ini dibayar balik kerana dihujahkan sebagai tidak sah.

[56] Tempoh tarikh-tarikh kuatkuasa retrospektif ini (di para 54 dan 55 alasan penghakiman) merujuk kepada tarikh keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran Bil 7/2023 pada 12 Julai 2023 atau menerusi pengesahan Mesyuarat Penuh Majlis Pengerang Bil 7/2023 pada 27 Julai 2023. Senarai nilaian pula berdasarkan Laporan Penilaian penilai yang dilantik oleh pemohon adalah bertarikh 1 Januari 2013. Ini, pada dapatan mahkamah merujuk kepada Senarai Nilaian yang ada ke atas Petronas Refinery and Petrochemical Corp Sdn Bhd pemilik keseluruhan tanah ini sebelum pajakan kepada PPC dibuat (lihat: laporan penilaian eksh 'FN-3' lampiran 3 affidavit sokongan ms 28 Semakan Kehakiman JA-25–35–10 Tahun 2023).

[57] Mahkamah turut menolak semakan kehakiman dalam JA-25–35–10 Tahun 2023 untuk cukai taksir secara retrospektif diisytihar tidak sah dan terbatal. Alasan terperinci mahkamah adalah sama seperti yang diperturunkan di atas dengan asas yang menjadi sandaran mahkamah ialah harta-harta ini adalah pembangunan tambahan atas tanah lot pemohon PPC di mana wujud

usahasama PRC dan PPC (ini tidak dinafikan oleh PPC) (lihat: affidavit jawapan PPC di lampiran 22 para 5 Semakan Kehakiman JA-25–35–10 Tahun 2023 ini).

SEMAKAN KEHAKIMAN JA-25-34–10 TAHUN 2023 DAN SEMAKAN KEHAKIMAN JA-25-36–10 TAHUN 2023 PENGERANG REFINING CO SDN BHD ('PPC') V MAJLIS PERBANDARAN PENGERANG

[58] Keputusan yang sama juga terpakai bagi kes Semakan Kehakiman JA-25–34–10 Tahun 2023 dan JA-25–36–10 Tahun 2023 Pengerang Refining Co Sdn Bhd (No Syarikat 201301028727(1058557-T) ('PRC') v Majlis Perbandaran Pengerang (lihat: eksh 'FN1' affidavit sokongan pemohon lampiran 3 ms 20. Syarikat yang sama dengan PRC di Semakan Kehakiman JA-25–16–10 Tahun 2023). Ia melibatkan cukai taksir ke atas 2014.30 hektar luas dengan pajakan selama 30 tahun di mana tarikh luput ialah 13 Jun 2046. CCC pula dikeluarkan pada 3 Jun 2020 (laporan penilaian bagi plot 24 menyatakan CCC bertarikh 30 Jun 2020) (berdasarkan affidavit sokongan pemohon lampiran 3 para 9 dan affidavit jawapan responden lampiran 16 para 8 yang tidak mempertikaikan malahan bersetuju tarikh CCC ialah 3 Jun 2020, mahkamah berpendapat 'terdapat typo-error' pada laporan penilaian bagi plot 24 dalam Semakan Kehakiman JA-25-34–10 Tahun 2023 apabila menyatakan tarikh CCC ialah 30 Jun 2023. Juga mengambil kira tempoh remisi yang diberi oleh Responden setelah mengambil kira bantahan oleh responden dikira bermula dari 1 Januari 2020 sehingga 2 Jun 2020 (lihat para 61 alas an penghakiman)) dan 29 Disember 2019.

[59] Harta-harta tersebut melibatkan pembangunan tambahan (*new erection*) di Pakej 4 di atas plot No 24 dan Pakej 1 di atas plot 25 daripada Lot 11369 PN 77802. Luas lot ini ialah 2014.30 hektar. Harta-harta ini adalah berbangkit daripada pembangunan tambahan atas plot-plot ini dengan masing-masing CCC dikeluarkan pada 3 Jun 2020 dan 29 Disember 2019. Harta-harta tersebut adalah seperti berikut:

(a) harta-harta/aset-aset/pembangunan-pembangunan yang dibangunkan di atas Plot No 24 dan 25 daripada Lot No 11369 PN 77802 (dahulunya dikenali sebagai PTD No 5319) Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi;

(b) harta-harta/aset-aset/pembangunan-pembangunan yang dibangunkan di atas Plot-Plot tersebut (dirujuk secara kolektif sebagai 'Pakej 4 dan Pakej 1') seperti dihuraikan dalam Jadual 1, 2, 3 dan 4 di bawah:

'Semakan Kehakiman No JA-25–34–10 Tahun 2023:

JADUAL 1

1.	Field Auxiliary Room -6750-FAR-171	724.00 mp

2.	Operator Shelter Building -6760-OSB-106	370.00 mp
3.	Local Control Building -6720-LCB-174	593.00 mp
4.	Substation -6850-SUB-161	1,183.00 mp
5.	Substation -6850-SUB-171	1,048 mp
6.	Substation -6850-SUB-173	410.00 mp
7.	Refinery Waste Storage Shelter -1000-SHL-100	768.00 mp
8.	SSU Shelter -1740-SHL-174	363.00 mp
9.	AG Compressor Shelter -1612-SHL-161	215.00 mp
10.	Incinerator Air Blower Shelter -1711-SHL-172	587.00 mp
11.	Main Air Blower Shelter -1711-SHL-171	258.00 mp
12.	Incinerator Air Blower Shelter -1712-SHL-172	587.00 mp
13.	Main Air Blower Shelter -1712-SHL-171	258.00 mp
14.	Incineration Air Blower Shelter -1713-SHL-172	587.00 mp
15.	Main Air Blower Shelter -1713-SHL-171	258.00 mp
16.	Analyser Shelter -1710-ANS-101	65.00 mp
17.	Analyser Shelter -1710-ANS-102	653.00 mp
18.	Struktur Sulphur Silo	300.00 mp
19.	Struktur SRU 1	2,800.00 mp
20.	Struktur SRU 2	2,800.00 mp
21.	Struktur SRU 3	2,800.00 mp

JADUAL 2

1.	Sour Water Tank		
	Unit 01	1621-T-001	16,795.00 m3
	Unit 02	1622-T-001	16,795.00 m3
2.	Lean Amine Tank		
	Unit 01	1610-T-001	4,712.00 m3
	Unit 02	1610-T-002	4,712.00 m3
3.	Fresh Amine Make-up Tank		
	Unit 01	1610-T-003	75.00 m3
4.	Hydrogen Peroxide Tank		
	Unit 01	1610-T-004	88.00 m3
5.	Liquid Sulphur Storage Tank		
	Unit 01	1730-T-001A	4,084.00 m3

JADUAL 3

1.	Saluran Paip
2.	Piperacks/Sleepers
3.	Flare (3 unit)
4.	Struktur Sulphur Conveyor
5.	Bundwall/Dyke

JADUAL 4

KOS LAIN
Kos pembersihan dan pembangunan ke atas tanah seperti jalan dan sistem perparitan

Semakan Kehakiman No JA-25–36–10 Tahun 2023

JADUAL 1

Common Residue Fluidized Catalytic Cracking Unit (RFCC)		
1.	Injection Package Shelter -1310-SHL-1100	25.00 mp
2.	Refrigerator Package Shelter -1310-SHL-1200	78.00 mp
3.	Filter Bin Shelter -1310-SHL-1300	138.00 mp
4.	Coagulant Tank Shelter -1310-SHL-1400	24.00 mp
5.	Corrosion Inhibitor Injection Package Shelter 1310-SHL-1500	17.64 mp
Residue Fluidized Catalytic Cracking Unit 1 (RFCC1)		
6.	Spent Catalyst Shelter -1311-SHL-1100	171.00 mp
7.	Injection Package Shelter -1311-SHL-1100	20.67 mp
8.	Air Blower Compressor Shelter -1311-SHL-1200	1,282.50 mp
9.	Injection Package Shelter -1311-SHL-1210	20.00 mp
10.	Wet Gas Compressor Shelter -1311-SHL-1300	943.80 mp
11.	Air Dryer Package Shelter -1311-SHL-1500	60.90 mp
12.	Injection Package Shelter -1311-SHL-1510	88.00 mp
Residue Fluidized Catalytic Cracking Unit 2 (RFCC2)		
13.	Spent Catalyst Shelter -1312-SHL-1100	171.00 mp
14.	Injection Package Shelter -1312-SHL-1110	20.67 mp
15.	Air Blower Compressor Shelter -1312-SHL-1200	1,282.50 mp
16.	Injection Package Shelter -1312-SHL-1210	20.00 mp
17.	Wet Gas Compressor Shelter -1312-SHL-1300	943.80 mp
18.	Air Dryer Package Shelter -1312-SHL-1500	60.90 mp
19.	Injection Package Shelter -1312-SHL-1510	88.00 mp
Liquefied Petroleum Gas (LPG) Treating Unit (LTU)		
20.	MEA Drum Shelter -1320-SHL-1100	12.00 mp
21.	MEROX Drum Shelter -1320-SHL-1200	13.92 mp
Propylene Recovery Unit (PRU)		
22.	Heat Pump Compressor Shelter -1330-SHL-1100	832.00 mp
23.	Regeneration Compressor -1330-SHL-1200	326.70 mp
Lain-Lain Bangunan		
24.	Field Auxiliary Room -6750-FAR-131	862.40 mp
25.	Field Auxiliary Room -6750-FAR-132	958.40 mp
26.	Substation -6850-SUB-131	1,078.00 mp
27.	Substation -6850-SUB-132	1,078.00 mp

JADUAL 2

1.	Struktur-struktur Common Residue Fluidized Catalytic Cracking Unit
2.	Struktur-struktur Residue Fluidized Catalytic Cracking Unit 1 (RFCC1)
3.	Struktur-struktur Residue Fluidized Catalytic Cracking Unit 2 (RFCC2)
4.	Struktur-struktur Propylene Recovery Unit (PRU)

JADUAL 3

1.	Saluran Paip
2.	Piperacks/Sleepers

JADUAL 4

KOS LAIN
Kos pembersihan dan pembangunan ke atas tanah seperti jalan dan sistem perparitan

[60] Bil Tuntutan Cukai bagi harta-harta ini telah diputuskan oleh Majlis Perbandaran Pengerang ('MPP') dikenakan cukai taksiran secara retrospektif masing-masing melalui surat MPP bertarikh 30 Julai 2023 (dengan no rujukan (25) dan no rujukan (21) dlm. MPP/PPH/PH/7 Jld 2) masing-masing sebagaimana terkandung dalam Bil No T20230000498571 bertarikh 1 Julai 2023 dan Bil No T20230000498583 juga bertarikh 1 Julai 2023. Kedua-dua Bil Tuntutan Cukai Harta ini diterima PRC melalui emel pada 30 Julai 2023.

CUKAI TAKSIRAN SECARA RETROSPEKTIF

[61] Bagi Semakan Kehakiman No JA-25–34–10 Tahun 2023 ini, dari segi tarikh kiraan cukai taksiran secara retrospektif ia bermula dari 1 Januari 2020 (sebagaimana diputuskan oleh responden melalui pindaan kepada Senarai Nilaian) hingga 11 Julai 2023 atau secara alternatifnya sehingga 26 Julai 2023. Atas bantahan pemohon dan setelah remisi untuk tempoh 1 Januari 2020 sehingga 2 Jun 2020 (tarikh CCC ialah 3 Jun 2020) bagi plot 24 dan tempoh remisi dari 1 Julai 2019 sehingga 28 Disember 2019 (tarikh CCC ialah 29 Disember 2019) bagi plot 25 diambil kira oleh responden, sebanyak RM1,868,052.92 dan RM5,526,055.96 telahpun dibayar oleh pemohon pada 8 Ogos 2023.

[62] Pemohon memohon untuk keputusan cukai taksir secara retrospektif ini dibatalkan tanpa prejudis kepada bayaran yang telah dibuat pemohon, untuk dikembalikan, bayaran ini dibuat selari menurut prinsip s 145(1) proviso Akta 'pay first, argue or dispute later'. pemohon memohon cukai retrospektif bagi plot 24 dan plot 25 ini dibayar balik kerana dihujahkan sebagai tidak sah.

[63] Tempoh tarikh-tarikh kuatkuasa retrospektif ini (di para 60 dan seterusnya alasan penghakiman) bagi plot 24, merujuk kepada tarikh

keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran Bil 1/2023 pada 12 Januari 2023 atau menerusi pengesahan Mesyuarat Penuh Majlis Pengerang Bil 7/2023 pada 27 Julai 2023. Bagi plot 25, ia berdasarkan kepada tarikh keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Taksiran Bil 3/2023 pada 20 Mac 2023.

[64] Senarai nilaian pula berdasarkan Laporan Penilaian (Lihat: eksh 'FN3' affidavit sokongan lampiran 3 muka surat 31 pdf bagi plot 24 dan plot 25 di Semakan Kehakiman JA-25–34–10 Tahun 2023 dan JA-25–36–10 Tahun 2023) penilai yang dilantik oleh pemohon adalah bertarikh 1 Januari 2013. Ini, pada dapatan mahkamah merujuk kepada Senarai Nilaian yang ada ke atas Petronas Refinery and Petrochemical Coprporation Sdn Bhd pemilik keseluruhan tanah ini sebelum pajakan kepada PRC dibuat. Pajakan ke atas PRC hanya dibuat bermula tahun 2016 sehingga 13 Jun 2046.

[65] Penjelasan oleh responden telah diberikan di dalam affidavit jawapan lampiran 16 khususnya para 10 apabila menyatakan Notis Pindaan Senarai Nilaian bertarikh 30 Januari 2023 terhadap pembangunan aset Pakej 4 dan Pakej 5 berkuatkuasa mulai penggal 1/2020. Ini, sebagaimana menurut para 20 afidavit yang sama bahawa pembangunan Pakej 4 telah mula beroperasi secara sah melalui CCC pada 3 Jun 2020 dan pemohon telah mendapat manfaat darinya.

[66] Bangunan tambahan hanya mula memberi faedah dengan adanya CCC yang bertarikh kemudian bagi Pakej 25 iaitu pada 29 Disember 2019. Oleh itu, tiada apa-apa ketidakaturan keputusan kuatkuasa ke belakang bermula pada penggal 1/2020. Menurut para 9 dan 10 afidavit jawapan responden lampiran 16 JA-25–36–10 Tahyn 2023, telah bertindak mentaksirkan pembangunan asset Pakej 1 yang mana ia terjumlah kepada suatu nilai tambah kepada suatu pegangan yang tersenarai dalam Senarai Nilaian responden.

[67] Ini membawa kepada suatu Notis Pindaan Senarai Nilaian yang bertarikh 21 Mac 2023 terhadap pembangunan aset Pakej 1 tersebut. Ini adalah keadaan atau situasi yang telah dikenalpasti dalam s 144 Akta 171 malahan diulangi dalam kes *Majlis Daerah Hulu Selangor v United Plantations Bhd*seperti berikut:

> [59] Thus, amendments may be made to an existing valuation list when for example there is an improvement to a rateable holding; or there has been a demolition, erection, modification, alteration or rebuilding of a building or part of a building in the rateable holding. In either case, the value of the rateable holding is affected (ss 144(1)(b) and (c)). Similarly, in the case of amendment under s 144(1)(d) and (f); once again, affecting the value of the rateable holding ...

[68] Dalam kesemua kes di hadapan mahkamah ini, mahkamah ini mendapati dengan keputusan responden mendengar bantahan pemohon dan

memberikan remisi, tiada apa-apa ketidakaturan yang berbangkit dalam proses meminda dan mengeluarkan notis cukai taksir terpinda ke belakang. Pihak-pihak tidak kira sama ada di pihak pemohon mahupun responden tidak boleh dibenarkan untuk mengambil keuntungan atau manfaat bertentangan dengan kepentingan pihak yang satu lagi 'a person must not be allowed to receive a benefit at the expense of another person in an unjust way'.

[69] Dalam erti kata lain, responden tidak boleh mendapat faedah cukai sedangkan pembangunan atas pegangan milik pemohon belum diiktiraf undang-undang sebagai layak diduduki atau beroperasi melalui CCC. pemohon juga, pada masa yang sama tidak layak untuk mendapat manfaat atas Pembangunan di atas pegangannya tanpa membuat apa-apa bayaran cukai taksir yang berhak dituntut dan dibayar kepada pemohon. Atas alasan-alasan ini, semakan kehakiman pemohon ditolak.

Permohonan semakan kehakiman ditolak.

Dilaporkan oleh K Selvaraju